

# 令和6年度 鹿嶋市中心市街地活性化基本計画の最終フォローアップに関する報告

令和7年5月

鹿嶋市（茨城県）

## I. 中心市街地全体に係る評価

### ○計画期間：令和元年12月～令和7年3月（5年4か月）

#### 1. 計画期間終了後の市街地の概況

本市では、令和元年12月以降、認定基本計画に基づき将来像として掲げる「鹿島神宮門前エリアをまちのにぎわいと暮らしの中心に」に向けて、「魅力的な商業地の再生を中心とした、市民や周辺地域住民が日常的に訪れたくなるまちづくり」及び「常陸国一之宮・鹿島神宮を訪れる人々を楽しく滞遊させるための魅力ある観光まちづくり」という基本方針のもとに各事業を実施してきた。

平成30年度には、まちづくり鹿嶋(株)が設立され、これまで、遊休不動産オーナーと新規出店を希望する事業者の橋渡しを行う、まちなか空き店舗マッチング事業を継続して実施しており、令和元年度より、新規出店の成果が表れるなど、中心市街地での賑わいを創出させる基盤が整い始めている。さらに、鹿島神宮参道の定例イベントである「門前三の市」の認知度の向上に伴い、新たに市内事業者による賑わい広場利用も生まれ、訪れる市民や足を止める観光客などで賑わいを見せるなど、活性化に向けたソフト事業の取組にも効果が表れている。

また、計画期間中に、ハード事業の面では、本市の玄関口となるJR鹿島神宮駅の駅前広場リニューアル工事が完了し、利用者の利便性向上や交流の場として活用されている。さらに、令和4年度には、市営宮中地区駐車場が整備され供用開始したほか、駐車場から鹿島神宮をつなぐ動線として、市道5693号線及び市道5695号線が完成し、歩行導線の確保がなされている。

その他のハード事業は、目に見える変化として、交流センター（子育て支援センター）が完成し、1日あたり100人を超える施設利用者により地域の賑わい創出につながっている。また、令和5年度には、都市再生整備計画事業でのハード整備事業が全面完成し、地域住民の意識改革も徐々に進み始め、昨年度の夏には、新たに仲町通りを歩行者天国にしたイベントが開催され、子どもからお年寄りまで多くの人が集まり賑わいを見せた。

さらには、昨年度、民間投資により空き店舗を改修した新たな事務所も開設し、常時5人以上の新たな雇用も創出された。

本計画終了後については、市総合計画に基づくソフト事業の実施を通して、更なる賑わい創出に繋げていくことが重要である。

#### 【中心市街地の状況に関する基礎的なデータ】

(1)居住人口

（基準日：毎年度3月31日）（単位：人）

(中心市街 地区域)	平成 30 年度 (計画前年度)	令和元年度 (1 年目)	令和 2 年度 (2 年目)	令和 3 年度 (3 年目)	令和 4 年度 (4 年目)	令和 5 年度 (5 年目)	令和 6 年度 (最終年度)	
人口	1,319	1,303	1,285	1,249	1,224	1,201	1,167	
人口増減数		▲16	▲18	▲36	▲25	▲23	▲34	
自然増減数		▲6	▲15	▲16	▲27	▲7	▲21	
社会増減数		▲10	▲3	▲20	2	▲16	▲13	
転入者数		57	57	53	64	67	69	

## (2) 地価公示

(基準日：毎年度 1 月 1 日) (単位：円／m<sup>2</sup>)

中心市街地	平成 30 年度(計画前 年度)	令和元年度 (1 年目)	令和 2 年度 (2 年目)	令和 3 年度 (3 年目)	令和 4 年度 (4 年目)	令和 5 年度 (5 年目)	令和 6 年度 (最終年度)
鹿嶋 5-1 宮中 1-9-30	25,700	25,800	25,700	25,600	25,500	25,500	25,700
鹿嶋 5-2 宮中 3-1-20	27,400	27,500	27,500	27,500	27,500	27,700	28,000

2. 計画した事業等は予定どおり進捗・完了したか。また、中心市街地の活性化は図られたか。(個別指標ごとではなく中心市街地の状況を総合的に判断)

### 【進捗・完了状況】

- ①概ね予定通り進捗・完了した      ②予定通り進捗・完了しなかった

### 【活性化状況】

- ①活性化した  
②若干活性化した  
③計画策定期と変化なし  
④計画策定期より悪化

3. 進捗状況及び活性化状況の詳細とその理由(2. における選択肢の理由)

本計画に位置付けられていたハード整備事業のうち、市で実施する予定であった事業は全て完了し、中でも令和4年度に整備した市営宮中地区駐車場は年々利用者が増加しており、令和6年度の実績では、土日祝日のみ駐車場料金を徴収しているにもかかわらず、利用台数は約5万7千台という状況であった。さらに、令和5年4月にオープンした交流センター(子育て支

援センター)も1日あたりの利用者数が平均で100人を超えていいる状況である。

また、ソフト事業として実施してきたチャレンジショップ支援事業により、計画期間内に13店舗が新規出店(完全な民間出資による新規出店を含めると17店舗)し、中にはテレビ等に良く取り上げられる店舗も出てくるなど、着実に中心市街地が活性化してきている状況である。

#### 4. 中心市街地活性化基本計画の取組等に対する中心市街地活性化協議会の意見

##### 【活性化状況】

①活性化した

②若干活性化した

③計画策定時と変化なし

④計画策定時より悪化

計画期間中に事業の見直しを行ったものの、本計画に位置付けていたハード整備事業は概ね完了することができた。

交流センター(子育て支援センター)も1日あたりの利用者数が平均で100人を超えており、多い日には190人以上の方が利用している状況であるほか、隣接地に整備した市営宮中地区駐車場も年々利用者数が増えている状況である。

次に、令和2年度に開始したチャレンジショップ支援事業では、これまでの累計で14件(そのうち13件が新規出店)支援し、全ての店舗が現在も営業を続けているほか、市の支援を受けない完全民間出資の新規出店も見られるようになった。さらには、道路景観舗装工事が完成したことにより令和6年度の商工夏まつりでは、仲町通りを歩行者天国にするイベントが開かれ、子どもからお年寄りまで多くの方が訪れ、大変な賑わいを見せた。

最後に、数値目標である「新規出店数(目標値:6年間で14店舗)」は、1年前倒しの令和5年度に目標を達成し、最終的には17店舗の新規出店となった。「平休日平均歩行者通行量(目標値:4,260人/12h)」も令和3年度以降増加傾向となっており、直近の令和5年度の測定結果では3,632人/12hと目標値にあと一歩のところまで迫ってきたものの、直近の測定では基準値を下回る結果となった。しかしながら、市営宮中駐車場や子育て支援センターの利用者数や新規出店したお店へのヒアリングでも着実にぎわいが創出されてきていることがわかる。

以上のように、本計画に定めた事業を推進したことで、中心市街地のにぎわい創出に寄与した。

#### 5. 市民意識の変化

##### 【活性化状況】

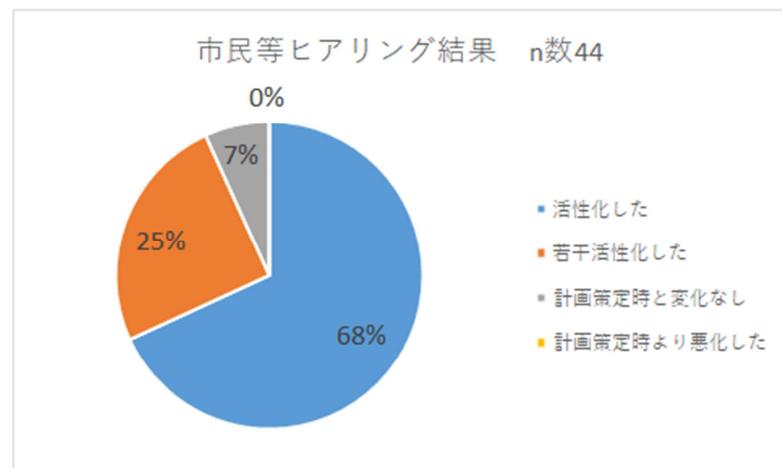
①活性化した

- ②若干活性化した
- ③計画策定時と変化なし
- ④計画策定時より悪化

エリア内店舗の事業者や市民へヒアリングをしたところ、ほとんどの方が、中心市街地、特に鹿島神宮周辺のまちうちが活性化してきていると感じていると回答した。

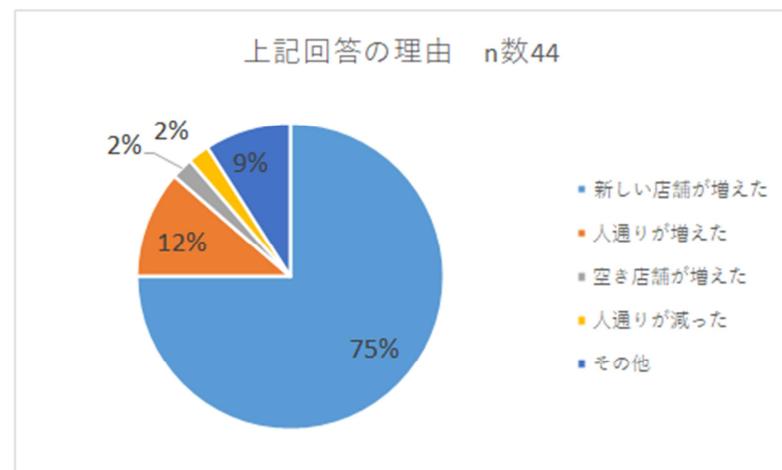
また、計画期間内に開業した飲食店で、テレビの撮影等で取り上げてもらえるほど繁盛しているお店もあり、市民だけでなく遠方からも訪れる方が増えてきている状況である。

計画期間終了後もチャレンジショップ支援事業等のソフト事業を継続し、引き続き中心市街地の活性化に繋げていきたい。



令和7年4月に鹿嶋市役所にてヒアリングを行い、回答結果を商工観光課にて取りまとめたもの。

回答者数 44人



※「その他」の意見

- ・店舗数と人通りの両方が増え賑わってきた
- ・神宮周辺は活性化しているが、エリア全体は疑問
- ・あまり変わっていない

## 6. 今後の取組

今後、鹿島神宮の周辺で民間出資による大型店舗の建設が計画されるなど、公的資金に頼らない新たな動きも出てきている。

また、本計画期間内に景観舗装された道路を歩行者天国にした賑わいイベントやエリア内の空き物件を活用したマルシェイベントが開催されるなど、住民や空き店舗所有者の意識も変わり始めてきていると考えられる。

市としては、チャレンジショップ支援事業を中心にソフト事業を継続していくとともに、令和7年度から新たに、創業を希望する方が一定期間、低家賃でお試し出店できる店舗を整備する予定であり、計画期間内で効果が出始めた活性化の好循環を継続していくよう努めています。

## II. 目標ごとのフォローアップ結果

### 1. 各目標の達成状況

目標	目標指標	基準値	目標値	基準値から目標値までの幅の8割ライン	最新値		達成状況
					(数値)	(年月)	
人が集う魅力的な商業エリアの再生	新規出店数	7店舗/6年間 (H24~29年度)	14店舗/6年間 (R1~6年度)	13店舗/6年間 (R1~6年度)	17店舗 /6年間	R1~6 年度	A
来街者が滞遊するまちづくり	平休日平均歩行者通行量	3,260人/12h (H30.3)	4,260人/12h (R7.3)	4,060人/12h (R7.3)	2,217人 /12h	R7.3月	C

<達成状況の分類>

A：目標達成、B1：概ね目標達成（基準値から目標値までの幅の8割ラインを超えてる）、B2：基準値より改善（基準値から目標値までの幅の8割ラインには及ばない）、C：基準値に及ばない

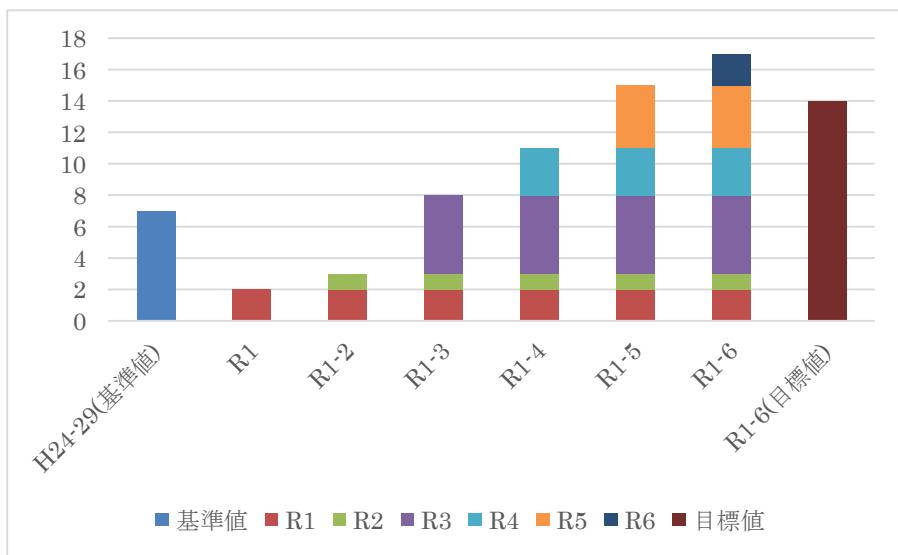
※上記について、関連する事業等が予定どおり進捗・完了しなかった場合は、英字を小文字にして英数字に下線を引いて下さい。（例：a、b1、b2、c）

### 2. 目標指標ごとのフォローアップ結果

#### （1）「新規出店数」（目標の達成状況【A】）

※目標設定の考え方認定基本計画 P. 58～P. 59 参照

## ●調査結果の推移



年度	(店舗/6年間)
H24～29	7 (基準年値)
R1	2
R1～2	3
R1～3	8
R1～4	11
R1～5	15
R1～6	17 (目標値)
R1～6	14

※調査方法：各種支援措置の適用状況や聞き取り等により新規出店数を求める

※調査月：令和7年4月

※調査主体：鹿嶋市

※調査対象：計画対象区域全域



新規出店位置図

## 〈分析内容〉

新規出店数の増加傾向については、事業者支援策の周知がなされたことによる、新規出店エリアとしての魅力向上が、要因の一つになっているものと考えられる。

さらには、令和元年度以降、着実に新規出店数が増えたことで、地権者の意識にも変化が生まれ、それがまた新たに新規出店に繋がるという好循環が生まれたことにより、前倒しで目標を達成できたと考えられる。

### ●目標達成に寄与する主要事業の計画終了後の状況及び事業効果

#### ① 鹿島神宮門前まちづくり会議（まちづくり会社）

事業実施期間	平成 30 年度～【実施中】
事業概要	中心市街地活性化に関わるプレイヤー、商店主、市民有志、有識者等の幅広い参加によるまちの活性化のための意見交換の場を設ける。
国の支援措置名及び支援期間	国の支援措置なし
事業目標値・最新値及び達成状況	<ul style="list-style-type: none"><li>中心市街地活性化に関わるプレイヤーが、定期的に集まるような奉仕活動を開催し、意見交換の場として活用されているほか、移住者と地元民とのコミュニティを形成し、意見交換する場をもうけるなど、活性化に向けた機運が高まっている。</li></ul> <p>新規出店数：【目標値】14 店舗／6 年間 【最新値】17 店舗／6 年間（目標達成）</p>
達成した（出来なかった）理由	目標は達成した。
計画終了後の状況及び事業効果	定期的な奉仕活動としては、毎月最終日曜日に実施する神宮境内清掃が定着してきた。この他、中心市街地内にプレイヤーが集まるまり場もでき、日々交流が生まれている。
事業の今後について	今後も継続して、まちづくりに係るプレイヤーが集まる機会を設け、活性化に向けた取組を推進する。

#### ② まちなか空き店舗マッチング事業（まちづくり会社）

事業実施期間	平成 30 年度～【実施中】
事業概要	起業や居住を検討する方と空き店舗をマッチングする事業。中心市街地の空き店舗・空き事務所・空き家等の情報（位置・規模・構造・賃貸意向等）について、現地調査や聞き取り調査等によりデータベ

	ース化し、出店を希望する事業者との橋渡しを行う。
国の支援措置名及び支援期間	国の支援措置なし [認定基本計画：地方創生推進交付金（内閣府）（平成30年度～令和2年度）]
事業目標値・最新値及び達成状況	令和6年度の新規出店2件については、賃貸での出店が2件あり、計画区域内の空き店舗オーナーにも計画の周知が進んでいると推測される。  新規出店数：【目標値】14店舗／6年間  【最新値】17店舗／6年間（目標達成）
達成した（出来なかつた）理由	目標は達成した。
計画終了後の状況及び事業効果	空き店舗リノベーション事業（改修補助）と併せて、新規出店に繋がった。
事業の今後について	今後、出店を希望する事業者とのマッチングを推進することで、更なる新規出店数の増加を図る。

③ 空き店舗リノベーション事業（まちづくり会社、商店街組織、民間企業、特定非営利活動法人等）

事業実施期間	令和元年度～【実施中】 [認定基本計画：令和2年度～令和6年度]
事業概要	店舗を開設する際に必要となる改修費用を支援する事業。中心市街地には、後継者不足等により廃業した店舗併用住宅が多いが、本事業により、現状のままでは店舗部分のみ賃貸することが難しい建物に対する店舗・住宅間の隔壁設置を支援し、空き店舗部分の活用を促進する。
国の支援措置名及び支援期間	国の支援措置なし [認定基本計画：商店街活性化・観光消費創出事業（経済産業省）（令和2年度～令和6年度）]
事業目標値・最新値及び達成状況	・飲食店やお土産とすることができる店舗の新規出店のほか、市民が利用できるアパレル店の新規出店により、市民や観光客等の買い回りが発生し、中心市街地の賑わいや回遊性向上に寄与した。  新規出店数：【目標値】14店舗／6年間  【最新値】17店舗／6年間（目標達成）
達成した（出来なかつた）理由	目標は達成した。

った) 理由	
計画終了後の状況及び事業効果	上記マッチング事業と併せて、新規出店に繋がった。
事業の今後について	新規出店数は、計画終了時点で17店舗と目標を達成した。今後は、市のチャレンジショップ支援事業などの支援措置の周知を図り、更なる新規出店数の増加を図る。

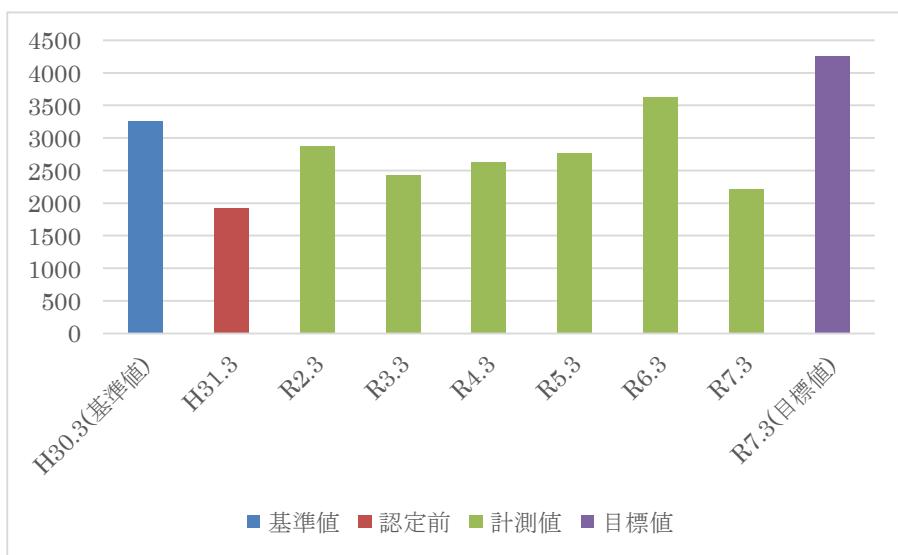
## ●今後の対策

新規出店数については、1年前倒しで数値目標を達成することができた。今後も、チャレンジショップ支援事業を中心にソフト事業を継続しつつ、計画期間内に完成したハード設備を活用したイベント（景観舗装を行った道路を活用した歩行者天国など）や空き店舗を一時的に活用したイベントなどを実施し、賑わい創出を生みつつ更なる空き店舗活用に繋げていく。

## （2）「平休日平均歩行者通行量」（目標の達成状況【C】）

※目標設定の考え方認定基本計画 P. 60～P. 62 参照

## ●調査結果の推移



年月	(人/12h)
H30.3	3,260
	(基準年値)
H31.3	1,921
R2.3	2,878
R3.3	2,425
R4.3	2,631
R5.3	2,773
R6.3	3,632
R7.3	2,217
R7.3	4,260
	(目標値)

※調査方法：下図4地点の歩行者を平休日の7～19時で計測

※調査月：令和7年3月

※調査主体：鹿嶋市

※調査対象：4地点（大町通り、角内通り、仲町通り、桜町通り）における歩行者（ランニング含む。自転車・軽車両は含まない。）の通行量

調査地点図



(単位：人)

	平成29年度 (基準年)	平成30年度 (計画前年度)	令和元年度 (1年目)	令和2年度 (2年目)	令和3年度 (3年目)	令和4年度 (4年目)	令和5年度 (5年目)	令和6年度 (6年目)
No.1 休	4,340	2,219	2,652	2,945	2,921	2,813	3,585	2,367
No.1 平	810	1,061	1,684	988	1,047	1,409	476	498
No.2 休	272	78	239	169	164	200	602	430
No.2 平	151	125	189	113	150	193	116	65
No.3 休	274	67	247	193	269	212	485	503
No.3 平	126	95	140	129	129	103	547	135
No.4 休	408	76	442	189	340	299	1,331	308
No.4 平	139	122	163	124	243	318	122	127
休日計	5,294	2,440	3,580	3,496	3,694	3,524	6,003	3,608
平日計	1,226	1,403	2,176	1,354	1,569	2,023	1,261	825
合計	6,520	3,843	5,756	4,850	5,263	5,547	7,264	4,433
平均	3,260	1,921	2,878	2,425	2,631	2,773	3,632	2,217

## 〈分析内容〉

多くの調査地点箇所で、計画5年目と比べ減少しており、特に休日においてはNo.1とNo.4で大きく減少している状況である。基準年と比較しても休日では、No.1とNo.4が大きく下回った結果となっている。

平日の通行量については、この間の新規出店数が多いNo.3でも昨年に比べて大きく減少した結果となった。

ただし、本計画に基づき整備した市営宮中地区駐車場の令和6年度の利用者数は過去最高を記録したほか、令和5年に整備した子育て支援センターについても1日の利用者数が100人を超えている状況であるが、3月に限っては前年を下回る結果となっている。

のことから、本調査は調査月を3月としており、この調査結果が年間を通じての賑わいを測る指標とはならない可能性が示唆されるため、今後はより実態を把握できる指標に切り替え、その推移を見て賑わいの程度を把握していく必要があると考える。

## ●目標達成に寄与する主要事業の計画終了後の状況及び事業効果

### ④ 鹿島神宮周辺地区再開発事業（鹿嶋市）

事業実施期間	平成30年度～令和4年度【済】
事業概要	道路の新設・拡幅及び土地の整形化を行い、鹿島神宮と調和した街並み景観を創出して新たな土地利用の推進を図る事業。
国の支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（鹿島神宮周辺地区））（国土交通省）（平成30年度～令和4年度）
事業目標値・最新値及び達成状況	<ul style="list-style-type: none"><li>区画道路1号線（市道5693号線）及び区画道路2号線（市道5695号線）の整備が完了し、別途主要事業として完了した駐車場と門前町を繋ぐ導線として活用されており、歩行者通行量の増加を見込んでいる。</li></ul> <p>平休日平均歩行者通行量：【目標値】4,260人／12h, 【最新値】2,217人／12h（目標未達成）</p>
達成した（出来なかった）理由	本事業により景観が良くなった他、歩道と車道の段差が少なくなったものの、歩行者通行量は、どうしても鹿島神宮の来訪者数の影響を受けるため、たまたま鹿島神宮への来訪者が少ない日に計測してしまうと歩行者通行量も少なくしてしまう傾向にある。
計画終了後の状況及び事業効果	景観が良くなったほか段差も少なくなったこともあり、歩行者天国などのイベントが開催されるようになった。
事業の今後について	今後、鹿島神宮と調和した街並み景観を生かしたソフト事業の実施や周辺目的施設等の周知により、回遊性向上を図る。

⑤ 交流センター整備事業（鹿嶋市）

事業実施期間	令和 3 年度～令和 4 年度【済】
事業概要	市民や来街者、子育て中のファミリーなどが日常的に街なかで集い活動する場を整備する事業。
国の支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（鹿島神宮周辺地区））（国土交通省）（平成 30 年度～令和 4 年度） [認定基本計画：社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（鹿島神宮周辺地区））（国土交通省）（令和 3 年度～令和 4 年度）]
事業目標値・最新値及び達成状況	・令和 4 年度に事業が完了し、令和 5 年 4 月 13 日より供用開始となった。本事業の効果としては、約 220 人／12h の平休日平均歩行者通行量の増加を見込んでいた。  平休日平均歩行者通行量：【目標値】4,260 人／12h、 【最新値】2,217 人／12h（目標未達成）
達成した（出来なかった）理由	1 日あたりの利用者数は平均で 100 人を超えていたが、本事業の効果として見込んでいた 220 人にはまだ届いていないほか、施設利用者がついでにまち歩きをするまでに至っていないと考えられる。
計画終了後の状況及び事業効果	整備後、1 日当たりの平均利用者が 100 人を超えていたが、今後は、利用者数増につながる情報発信や各種イベントを実施していくほか、利用者に周辺店舗を回遊してもらえるよう周辺店舗の情報コーナーを設けたり、回遊したくなる工夫が必要。
事業の今後について	整備した交流センターとまちなかのイベントを組み合わせるなど、今後のソフト事業を工夫することにより、回遊性向上を図る。

⑥ 共同駐車場整備事業（鹿嶋市）

事業実施期間	令和 2 年度～令和 4 年度【済】 [認定基本計画：平成 30 年度から令和 4 年度]
事業概要	混雑時の臨時駐車場として利用されている第三駐車場を常設の共同駐車場として整備し、柔軟な料金設定を導入し、日常的な来街を促す。ピーク期を除く、通常時のイベント広場等としての活用も図る。
国の支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（鹿島神宮周辺地区））（国土交通省）（平成 30 年度～令和 4 年度）
事業目標値・最新値及び達成状況	・令和 4 年度に事業が完了し、約 150 台の駐車スペースを確保可能となり、まち歩きの拠点となっている。  平休日平均歩行者通行量：【目標値】4,260 人／12h、

	【最新値】2,217人／12h（目標未達成）
達成した（出来なかった）理由	本駐車場利用者の多くが鹿島神宮への来訪者という状況であり、利用者は年々増えており、昨年度は土日、祝日だけで延べ57,000台の利用があった。そのため、少なくともNo.4休日の歩行者量は増えているはずであるが、歩行者通行量の正確な把握は難しく（調査日の天気や気温など外的要因でも大きく変わる）、最新値でも目標を達成することはできなかった。
計画終了後の状況及び事業効果	整備後、年々利用者数が増えてきている。引き続き周知を図るとともに、今後については活用の幅を広げていく。
事業の今後について	本事業により、まち歩きの拠点となる受入基盤が整備され、年々利用者数が増えている状況である。今後は、民間のイベント等でも利用してもらえるよう周知していく。

## ⑦ 鹿島神宮宝物館整備事業（鹿島神宮）

事業実施期間	令和4年度～【末】
事業概要	鹿島神宮が所蔵する国宝等の宝物を公開する常設展示施設の更新整備。
国の支援措置名及び支援期間	重要文化財等（美術工芸品・民俗文化財）保存活用整備事業（文部科学省）（令和2年度～）
事業目標値・最新値及び達成状況	・完了時には、約400人／12hの平休日平均歩行者通行量の増加を見込んでいた。 平休日平均歩行者通行量：【目標値】4,260人／12h、 【最新値】2,217人／12h（目標未達成）
達成した（出来なかった）理由	物価高騰や働き方改革により、当初計画時よりも建設費が嵩んでしまい、代替案について検討したものの、計画期間中に建設まで至らなかった。
計画終了後の状況及び事業効果	整備する場所は既に決定しており、樹木伐採、埋蔵文化財の試掘調査及び簡易整地までは完了している。
事業の今後について	建設費を再積算し、国や県の補助制度の活用も検討した上で、宝物館の整備に向けた協議を続けていく。

### ●今後の対策

ハード整備については、鹿島神宮の宝物館整備事業を除いては全て完了することができた。鹿島神宮宝物館についても引き続き整備に向け協議を継続していく。

今後については、チャレンジショップ支援事業を継続しつつ、今年度整備するお試しチャレン

ジショップも活用しながら更なる新規出店を後押ししていくとともに、本計画期間内に整備したハードと組み合わせたソフト事業（景観舗装により綺麗になった道路を歩行者天国にしたイベントなど）を実施していくことにより、中心市街地の活性化に繋げていきたい。

また、3月の歩行者量調査が、中心市街地の活性化を測る指標として、必ずしも実態を反映していない可能性が示唆されたことから、今後については別の評価指標の設定についても検討していきたい。